

KfW

Das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist Bestandteil des Nationalen Klimaschutzprogramms und dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von besonders umfangreichen Investitionen zur CO₂-Minderung und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbaubestandes mit einem Einspareffekt von mindestens 40 kg CO₂ pro m² Wohnfläche und Jahr.

Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit verbilligt.

Wer kann Anträge stellen?

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden (z.B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen oder –genossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten de öffentlichen Rechts).

Was wird mitfinanziert?

Gefördert werden Investitionen in Wohngebäuden, die im Jahr 1978 oder vorher fertiggestellt worden sind. Gefördert werden folgende **Maßnahmenpakete**:

Maßnahmenpaket 1

- Erneuerung der Heizung und
- Wärmedämmung des Daches und
- Wärmedämmung de Außenwände

Maßnahmenpaket 2

- Erneuerung der Heizung und
- Wärmedämmung des Daches und
- Wärmedämmung der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume und
- Erneuerung der Fenster

Maßnahmenpaket 3

- Erneuerung der Heizung und
- Umstellung des Heizenergieträgers und
- Erneuerung der Fenster

Für die Durchführung der Maßnahmen nach Paket 1 bis 3 sind die technischen Mindestanforderungen nach ANLAGE A zu erfüllen.

Die einzelnen Maßnahmenpakete können im Rahmen des Kredithöchstbetrages um weitere Einzelmaßnahmen aus einem der anderen Maßnahmenpakete ergänzt werden.

Sofern einzelne Teile eines der Maßnahmenpakete 1 bis 3 bereits im Jahr 2000 durchgeführt worden sind, ermäßigt sich der Kredithöchstbetrag für die verbleibenden Teile des Maßnahmenpaketes anteilig in Relation zu den Kosten der bereits durchgeführten Teile des jeweiligen Maßnahmenpaketes.

Vor Durchführung der Maßnahmen nach de Paketen 1 bis 3 wird empfohlen, eine Energieberatung durch einen Bauvorlageberechtigten oder einen Energieberater in Anspruch zu nehmen.

Maßnahmenpaket 4

Kombinationen außerhalb der Pakete 1 bis 3

Abweichende Maßnahmen oder Maßnahmekombinationen sowie Maßnahmen mit abweichenden technischen Spezifikationen können gefördert werden, wenn der Darlehensnehmer durch Bestätigung eines nach Landesrecht Bauvorlageberechtigten oder eines in Bundes- oder Landesprogrammen für den Gebäudebereich als Energieberater zugelassenen Ingenieurs nachweist, dass mindestens 40/m₂ Wohnfläche und Jahr erreicht wird.

Als abweichende Maßnahmen kommen u.a. auch in Betracht:

- Mechanische betriebene Lüftungsanlagen im Sinne von § 3 der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGB.I S. 2121),
- Erdwärmetauscher,
- Transparente Wärmedämmung
- Photovoltaik-Anlagen,
- Wärmepumpen im Sinne von § 9 des Eigenheimzulagengesetzes vom 26. März 1997 (BGB.I S. 734) in der jeweils geltenden Fassung,
- Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung mit einem Gesamtwirkungsgrad von mindestens 80%,
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die im Marktanzreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien genannt werden.

Bei Durchführung der Maßnahmen sind die technischen Mindestanforderungen nach ANLAGE B zu erfüllen. Der Nachweis der CO₂-Einsparung ist in geeigneter Weise zu führen. Hinweise zu den Berechnungsgrundlagen können ANLAGE B entnommen werden.

In welchem Umfang kann mitfinanziert werden?

Kreditbetrag:

Gefördert werden bis zu 100% der Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (Architekt, Energieeinsparberatung, etc.), maximal jedoch EUR 250 (oder DEM 488,96) pro m₂ Wohnfläche im Sinne der II. Berechnungsverordnung vor Vorhabensbeginn).

Kumulierungsmöglichkeiten:

Eine Kombination/Kumulierung der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) und der Investitionszulage (gültig in den neuen Ländern, Investitionszulagengesetz 1999 vom 28. August 1997, BGBl. I S. 2601 in der jeweils geltenden Fassung) ist möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Einzelne Teile der o.g. Maßnahmenpakete können über andere Programme der KfW, z.B. das KfW-Programm zur CO₂-Minderung oder über das Marktanzreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien) entsprechend den jeweiligen Programmbedingungen gefördert werden.

Welche Kreditlaufzeit ist möglich?

Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 20 Jahre bei mindestens einem und höchstens 3 tilgungsfreien Anlaufjahren.

Wie sind die Konditionen?

(Siehe separate Konditionenübersicht)

- Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage geltenden Programmzinssatz zugesagt. Sofern bei Antragseingang bei der KfW ein günstigerer Programmzinssatz galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung.
- Bei Krediten mit bis zu 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die gesamte Kreditlaufzeit.

- Bei Krediten mit mehr als 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit, danach wird der Zinssatz neu festgelegt.
- Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze (gem. PAngV) sind der Konditionenübersicht für Investitionskreditprogramme zu entnehmen, die unter der Fax-Nr. (069) 74 31-42 14 abgerufen werden kann.
- Auszahlung: 100%

Wie erfolgt die Auszahlung?

Kredite bis zu EUR 100.000 oder DEM 195.583 sind in einer Summe frühestens nach Baubeginn abzurufen. Kredite von mehr als EUR 100.000 oder DEM 195.583 werden nach Vorhabensfortschritt ausgezahlt.

Die Abruffrist beträgt höchstens 6 Monate nach Darlehenszusage. Wird innerhalb dieser Abruffrist mit dem Abruf von Teilbeträgen begonnen, gelten die zugesagten Kreditkonditionen auch für spätere Auszahlungen fort. Ist innerhalb der Abruffrist ein Abruf nicht erfolgt, kann bis zu dreimal eine Verlängerung um 6 Monate zu den jeweils dann geltenden Konditionen vereinbart werden.

Mittel sollten daher nur für solche Investitionen beantragt werden, die in den folgenden zwei Jahren durchgeführt werden sollen.

Wie erfolgt die Tilgung?

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge zu leisten.

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre ist in vierteljährlichen Annuitäten zu tilgen.

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehens in einer Summe ist während der ersten Zinsbindungsfrist jeweils zu den Fälligkeitsterminen der Annuitäten ohne Kosten für den Endkreditnehmer möglich. Eine vorzeitige Rückzahlung von Teilbeträgen ist ausgeschlossen.

Welche Kreditsicherheiten sind zu stellen?

a) Private Kreditnehmer

Vom Kreditnehmer sind bankübliche Sicherheiten zu stellen. Hierzu zählen z.B.

- Grundschulden
- Bürgschaften

Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Investor und seiner Hausbank vereinbart.

b) Öffentlich-rechtliche Kreditnehmer

Grundsätzlich keine Sicherheiten; bei Eigengesellschaften von Gebietskörperschaften: 100%ige modifizierte Ausfallbürgschaft der Gebietskörperschaft(en).

Wie erfolgt die Antragsstellung?

Vorhaben können nur dann gefördert werden, wenn der Kreditantrag vor Beginn des Vorhabens gestellt wird. Ausgeschlossen sind Umschulungen und Nachfinanzierungen bereits abgeschlossener Investitionen.

Für Maßnahmen in den neuen Ländern ist bei Antragstellung eine Bestätigung der Gemeinde vorzulegen, dass die zu fördernde Baumaßnahme den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde nicht zuwider läuft.

Diese Bestätigung ist nicht erforderlich, wenn

- Selbstgenutztes Wohneigentum modernisiert wird,
- Für die Baumaßnahmen eine Genehmigung gemäß § 145 Baugesetzbuch oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot entsprechend § 177 Baugesetzbuch vorliegt oder
- Das Darlehen in Kombination mit Landesfördermitteln oder Mitteln aus dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II in Anspruch genommen wird.

Im Freistaat Sachsen ist von Antragstellern, in deren Eigentum sich 50 oder mehr Wohneinheiten in Sachsen befinden, in den Fällen, in denen eine Bestätigung der Gemeinde erforderlich ist, die Zustimmung des zuständigen Regierungspräsidiums zur Förderfähigkeit des Vorhabens vorzulegen.

a) Private Antragsteller

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen. Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut zu stellen; dessen Wahl steht dem Kreditnehmer frei.

Der Antrag ist mit dem bei den Kreditinstituten vorrätigen Formular (KfW 141660) vor Beginn der Investition bei der Hausbank zu stellen. Als Programmnummer ist 130 anzugeben.

b) Öffentlich-rechtliche Antragsteller (z.B. Gemeinden und deren Eigengesellschaften)

Die Antragstellung erfolgt direkt bei der KfW mit dem Antragsformular (KfW 141833). In der Rubrik „Vorhabensbeschreibung“ ist anzugeben, welches der oben genannten Maßnahmenpakete durchgeführt werden soll.

Bei Maßnahmenpakete 4 sind die Einzelmaßnahmen aufzuführen und die geplante CO₂-Einsparung in kg/m² Wohnfläche und Jahr anzugeben. In diesem Fall hat die Hausbank im Feld „Stellungnahme zum Kreditantrag“ der KfW zu bestätigen, dass ihr der Antragsteller eine Bescheinigung eines Sachverständigen (vgl. Maßnahmenpaket 4) vorgelegt hat, wonach durch die geplanten Maßnahmen eine CO₂-Einsparung von mindestens 40 kg/m² Wohnfläche und Jahr realisiert wird.

Verwendungsnachweis

Innerhalb von 9 Monaten nach Auszahlung des Darlehens durch Vorlage des unterzeichneten Formulars (KfW 141635) bei der Hausbank, öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und deren Eigengesellschaften (KfW 141632) direkt bei der KfW.